

seit 1957

SWG

SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2022

der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

VORWORT	03
ZEITREISE – 65 JAHRE SWG IN DEN DIENSTEN IHRER MITGLIEDER	04
INVESTITIONEN MIT WEITBLICK	05
GELEBTE GENOSSENSCHAFT	09
MEHR ALS WOHNEN – GEMEINSAM STATT EINSAM	10
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	13
MITGLIEDER DES VORSTANDES	
MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES	
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	
KENNZAHLEN	14
LAGEBERICHT	15
BILANZ	26
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	29
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	39
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS SOWIE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	40



Die Ausbilderinnen Nadin Schluszas (li.) und Anika Heiden(r.), mit den angehenden Immobilienkaufleuten. Unsere Auszubildenden werden in allen Bereichen der SWG eingesetzt und lernen von Anfang an, Verantwortung zu übernehmen.

Vorwort

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,**

Im Jahr 2022 feierte unsere Genossenschaft ihren 65. Geburtstag. Auch wenn es nur ein kleines Jubiläum war, erfüllt es uns mit Freude und ist Anlass, mit Dankbarkeit und großem Respekt zurückzublicken, was in den letzten Jahren seit der Gründung durch die Unterstützung zahlreicher Mitglieder und Mitarbeiter geschaffen und erreicht wurde.

Heute und in Zukunft? Das zentrale Merkmal unserer Zeit ist der Wandel. Pandemie, Krieg, Klimawende – sind Grund zum Umdenken in vielen Bereichen unseres Lebens. Klar ist: Die gesamtwirtschaftliche Lage bleibt herausfordernd. Auch wir müssen uns mit Kostensteigerungen auseinandersetzen, etwa durch gestiegene Bau-, Instandhaltungs- und Energiekosten. Es ist nicht nur unsere Überzeugung, sondern politischer und gesellschaftlicher Konsens: Die Schaffung von bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum ist erforderlich.

Als wichtiger regionaler Wirtschaftsfaktor hat die Genossenschaft eine große ökologische und gesellschaftliche Verantwortung: den Wohlstand und die soziale Sicherheit zu wahren sowie das Klima zu schützen. Die Genossenschaft erkannte den notwendigen Handlungsbedarf seit vielen Jahren und richtete ihre Unternehmensstrategie auf Nachhaltigkeit aus. Investitionen in energetische Modernisierungen, energiesparende Techniken, Wärmedämmung und schadstoffarme Materialien, Grünanlagen und Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz der Umwelt und des Klimas bei.

Im Geschäftsjahr 2022 investierte die Genossenschaft erheblich in den Bestand und in Neubauten, damit sich die Wohnqualität weiter verbessert. Der Neubau des Wohnquartiers „Lindenhof“ südlich des Dreescher Marktes wurde fortgeführt. Ende 2022 waren 2 von 4 Häusern fertiggestellt.

Die Genossenschaft bietet nicht nur Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten für unterschiedliche Bedarfe an, sondern sorgt in vielerlei Hinsicht für eine bessere Lebensqualität der Menschen in Schwerin. Verschiedene Serviceleistungen, die Aktivitäten in den Nachbarschaftstreffs, die Ausrichtung von Veranstaltungen und Festen sind nur einige Facetten, in denen die SWG die Gemeinschaft fördert und ausgewogene Nachbarschaften unterstützt.

Unser herzlicher Dank gilt unseren Mitgliedern, unseren Vertreterinnen und Vertretern, unserem Aufsichtsrat, unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern in der Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung und nicht zuletzt unseren Mitarbeitenden für ihr vielfältiges Engagement, ihre vertrauensvolle Unterstützung und ihre Wertschätzung gegenüber der Genossenschaft. Wir sind stolz, Sie an unserer Seite zu wissen.

Ihr Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

Zeitreise – 65 Jahre SWG in den Diensten ihrer Mitglieder

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG (ehemals Arbeiter-Wohnungsbau- Genossenschaft „Fritz Heckert“)

Schwerin war im Gegensatz zu anderen Städten Deutschlands von Angriffen im 2. Weltkrieg wenig betroffen. Nur einige Wohnungen wurden zerstört. Aber durch den ständigen Flüchtlingsstrom stieg die Einwohnerzahl sprunghaft. Wohnungen wurden dringend gebraucht. Die Idee der Gründung einer Arbeiterwohnungs-genossenschaft (AWG) barg daher die Chance, trotz des Mangels an Material und Arbeitskräften in absehbarer Zeit Wohnungen für viele zu schaffen, gemeinsam und gemeinschaftlich für sich und andere Häuser nach dem Motto „Masse statt Klasse“ zu bauen.

Am 02. September 1957 schlug die Geburtsstunde der Genossenschaft mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister. Bereits am 14. August des Jahres beschlossen 150 künftige Mitglieder auf der Gründungsversammlung das Statut der AWG „Fritz Heckert“ mit dem Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Schwerin weiterzuentwickeln.

Der Wohnungsbedarf stieg in den 1970er Jahren mit Errichtung des Industriekomplexes in Schwerin-Süd sprunghaft an. Es wurde kräftig gebaut und die Großwohnsiedlungen auf dem Großen Dreesch entstanden.

In dem Zeitraum von 1969 bis 1986 fusionierte die Genossenschaft auf Empfehlung des Rates der Stadt Schwerin mit bestehenden Wohnungsgenossenschaften in Schwerin zu einer „Groß-AWG“, um günstige Voraussetzungen für eine ökonomische Stärkung der Genossenschaft zu schaffen, einen rationellen Einsatz der Reparaturkapazitäten zu gewährleisten und zur Verbesserung der innergenossenschaftlichen Demokratie beizutragen. Es erfolgte ein Zusammenschluss mit der AWG „Deutsche Reichsbahn“, der AWG „Deutsche Volkspolizei“, der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Selbsthilfe“ (später „Jean Sibelius“), der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Genossenschaft „Robert Beltz“, der AWG „Industrialisierung“ und der AWG „Schwerin-Süd“. So wuchs der Mitgliederbestand der AWG „Fritz Heckert“ in den Jahren von 1957 bis 1986 von 159 auf 11.449 Mitglieder. Der Wohnungsbestand erhöhte sich gleichermaßen. Bewirtschaftete die AWG 1970 noch 1.112 Wohnungen, waren es bis 1986 bereits 11.023 Wohnungen. Nach den Fusionen zählte die AWG bereits zu einer der größten Genossenschaften der damaligen DDR.

Dann kam die Wende. Die umwälzenden politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in den Jahren 1989 und 1990 stellte auch die AWG vor große Herausforderungen. Die Genossenschaft startet neu durch – sicheres Wohnen bleibt garantiert. Vieles muss neu sortiert und organisiert werden. Auch dieser neuen Herausforderung stellte sich die SWG. So beschloss am 25. September 1990 die Mitgliedervertretung die neue Satzung und die Namensänderung der Genossenschaft. Am 01. Oktober 1990 wurde die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG als erste große Genossenschaft unter der Nr. 7 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen. Durch das Vermögenszuordnungsgesetz fiel im Jahr 1993 der für Wohnzwecke und ehemals volkseigene Grund und Boden in das Eigentum der Genossenschaft. Die Informationstechnik hielt Einzug und die Strukturen und Prozesse im Unternehmen änderten sich.

Für die Genossenschaft steht das Jahrzehnt nach dem Umbruch vor allem unter dem Motto: Sanieren und modernisieren, was das Zeug hält! Wurde in den ersten Jahren nach der Wende mit Heizungsumstellung, Fassadendämmung und Fenstererneuerung vor allem auf Masseneffekte in der Modernisierung gesetzt, rückten Ende der 1990er Jahre spezielle Programme in den Vordergrund, wie beispielsweise Wohnungszusammenlegungen und Wohnungsumbau, der nachträgliche Anbau von Balkonen und Aufzügen. Der Wunsch der Mitglieder nach altengerechtem Wohnraum war groß, so dass die Genossenschaft in den Jahren 1997 und 1998 erstmals 64 altengerechte Wohnungen mit Betreuungsleistungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und eine Begegnungsstätte in der Friesenstraße 9a errichtete. Es folgten in den nächsten Jahren die altengerechten Neubauten im Mueßer Holz, in der Lise-Meitner-Straße und in Schelfwerder, im Buchenweg.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt änderte sich. Ende der 1990er Jahre ging die Nachfrage für Wohnungen durch Bevölkerungsabwanderungen in die Randlagen von Schwerin und durch die Schließung der Industriebetriebe stark zurück, die Leerstände nahmen stetig zu. Viele in Plattenbauweise errichtete Wohnhäuser fielen dem Abrissbagger zum Opfer oder wurden teilweise zurückgebaut. Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft hatte in den Jahren von 1999 bis 2019 auf dem Dreesch insgesamt 27 Wohngebäude mit 1.603 Wohnungen und gewerblich genutzten Objekten abgerissen und 18 Gebäude mit 473 Wohnungen teilweise zurückgebaut. Mit viel Engagement wurden die verbliebenen Gebäude in Neu Zippendorf in den Jahren 2003 bis 2011, insbesondere im Bereich Wuppertaler, Tallinner, Vidiner und Vaasaer Straße zu von Genossenschaftsmitgliedern nachgefragten Wohnquartieren umgebaut.

Die allgemeinen Entwicklungen in den Neubaugebieten Ende der 1990er Jahre veränderten sich. Über Jahre gewachsene Hausgemeinschaften lösten sich auf. Um die Gemeinschaft zu fördern und Menschen, die einsam und sozial benachteiligt sind in die Gemeinschaft zu integrieren und wieder näher zusammen zu bringen, entstand die Initiative den „Verein Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft e.V.“ zu gründen. Es entstanden Nachbarschaftstreffs, die sich nicht nur für Mitglieder, sondern auch anderen Bewohnern in den Stadtteilen öffneten. Viele Ehrenamtliche engagieren sich bis heute für die Gemeinschaft in den Wohnquartieren und erhöhen somit die Lebensqualität in den Stadtteilen.

Der Neubau und die Modernisierungen in den letzten Jahren führten dazu, dass die Genossenschaft heute ein vielfältiges Angebot an Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten für unterschiedliche Bedarfe anbieten kann. Ob Reihenbungalows, Reihenhäuser, Wohnungen in kleineren Stadthäusern oder Wohnungen mit Wasserblick, für Singles, junge Familien oder Senioren – das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum ist groß.

Krisen, so zeigt die Historie, sind keine neue Erfahrung für die Genossenschaft. Ganz im Gegenteil, die vielen schon bestandenen Prüfungen und Aufgaben machen Mut für zukünftige Herausforderungen und neue Chancen.

Investitionen mit Weitblick

Die klimapolitischen Ziele für die Wohnungswirtschaft sind eine große Herausforderung. Für die SWG ist der Klima- und Umweltschutz ein wichtiges Anliegen. Durch nachhaltiges Bauen, klimafreundliche energetische Sanierungen wie auch den Einsatz umweltfreundlicher Energiekonzepte im eigenen Bestand sowie der Errichtung von grünen Wohnquartieren tragen wir dazu bei, CO²- und Feinstaubemissionen zu senken. Die Wohnungen der SWG werden überwiegend mit nachhaltiger Fernwärme versorgt, die neben der Raumwärme auch Warmwasser bereitstellt. Die SWG hat wie in den Vorjahren kräftig in die Werterhaltung der Bestandswohnungen und in den Neubau investiert.

Allein im Geschäftsjahr 2022 beliefen sich unsere Ausgaben auf 9,0 Millionen € im Bestand und auf insgesamt 8,9 Millionen € für die Errichtung von Wohngebäuden und Außenanlagen.

Neben den laufenden Reparaturen und den zahlreichen Instandsetzungen bei Mieterwechsel führten wir im vergangenen Jahr einige größere Projekte wie die Modernisierung eines Wohngebäudes, die Erneuerungen von Brandschutzanlagen und Fassadensanierungen durch.

UMWELTFREUNDLICHES WOHNEN IM WOHNQUARTIER „LINDENHOF“ AUF DEM GROSSEN DREESCH

Seit einigen Jahren investiert die SWG in neue, lebenswerte und nachhaltige Wohnquartiere zum Wohlfühlen auf dem Großen Dreesch. Mit der Errichtung der Stadthäuser im Anne-Frank-Carré, wovon 5 Gebäude im Eigentum der SWG sind, sowie dem Neubau „Am Monumentenberg“ mit öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen und einer begrünten Fahrradgarage hat sich der Stadtteil sehr positiv verändert und weiterentwickelt. Hier lebt es sich angenehm ruhig. Dennoch befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch zum „Grünen Tal“, „Faulen See“, „Schweriner See“, Zoologischen Garten und zur Schwimmhalle ist es nicht weit.

Damit es auf dem Großen Dreesch noch schöner wird, erwarb die SWG im Geschäftsjahr 2020 das Grundstück mit der ehemaligen Kindertagesstätte in der Anne-Frank-Straße. Das Gebäude wurde noch im selben Jahr abgerissen. 2021 erfolgte dann der Baustart für das moderne und klimafreundliche Neubauprojekt „Lindenhof“. Auf dem rund 9.000 Quadratmeter großen Grundstück baute die

SWG vier Gebäude mit insgesamt 52 Wohneinheiten, vier davon als zweigeschossige Wohnungen mit jeweils eigenem Gartenanteil im Reihenhaus und eine Wohneinheit sogar als Penthouse Wohnung mit schöner Dachterrasse. Die anderen Wohnungen besitzen entweder eine Terrasse (im Erdgeschoss) oder Balkon als Freisitz. Die Anordnung der Gebäude erfolgte so, dass ein begrünter Innenhof mit Verweilmöglichkeiten entstehen konnte. Im Januar 2022 feierten die Mitarbeiter der SWG und Bauleute die Grundsteinlegung des dritten Gebäudes bei kalten Temperaturen und versenkten mit dem Oberbürgermeister Herrn Dr. Badenschier die Zeitkapsel im Fundament. Schon im Juli 2022 feierten wir stolz das Richtfest mit vielen Gästen, dieses Mal bei schönem warmen Sommerwetter. Die Nachfrage und das Interesse nach den modernen, individuell geschnittenen und bezahlbaren Mietwohnungen für Singles, Senioren und jungen Familien war sehr groß.

Zwei dreigeschossige Gebäude mit jeweils 12 Wohnungen wurden bereits Ende 2022 fertiggestellt und die Mitglieder konnten ihr erstes Weihnachten im neuen Zuhause feiern. Das kleine Reihen-



haus mit vier Wohnungen und ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit weiteren 24 Wohnungen wurden von den Mietern im Frühjahr 2023 bezogen. Die Mehrfamilienhäuser (Hausnummer 31, 32, 33) mit barrierefreien, zwischen 56 und 107 Quadratmeter großen, 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über Aufzüge, offene Grundrisse, bodentiefe Fenster, die eine helle und moderne Wohnatmosphäre verbreiten. Ein Hauswirtschaftsraum im neuen Zuhause sowie ein Abstellraum außerhalb der eigenen vier Wände bieten zusätzlichen Stauraum. Zur „Grundausstattung“ jeder Wohnung gehören weiterhin eine Badewanne und eine ebenerdige Dusche sowie Abluftanlagen im Bad, in der Küche und im Hauswirtschaftsraum zum vorbeugenden Schimmelschutz. Geheizt wird mit Fernwärme. Die Fußbodenheizung verbreitet ein angenehmes Wohnklima. Die Dachflächen der Verbindungselemente

zwischen Haus 1, 2 und 3 sowie der Anbauten an Haus 4 und der Fahrradgarage zum Haus 3 gehörend, werden begrünt. Zu dem Quartier gehört eine Stellplatzanlage, die jedem Mieter einen Stellplatz bei Bedarf garantiert. Sämtliche Stellplätze sind mit einem unterirdischen Leerrohrsystem versehen, welches bei Bedarf das Aufstellen einer Ladesäule und das Verlegen notwendiger Kabel ermöglicht, ohne die Pflasterungen wieder aufnehmen zu müssen. Durch den Einbau einer Rigole wird das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen gesammelt und auf dem Grundstück gehalten. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Abwassernetz erfolgt nicht. Im Frühjahr 2023 wurden die letzten Arbeiten an den Gebäuden und an den Außenanlagen beendet und das neue und moderne Wohnquartier auf dem Großen Dreesch fertiggestellt.

MODERNISIERUNGEN IN DER WESTSTADT – LEONHARD-FRANK-STRASSE

Die Arbeiten in der Weststadt gehen weiter. Nachdem in den vergangenen Jahren die Wohnhäuser in der Leonhard-Frank-Str. 2-10, 12-20 und 22-30 modernisiert wurden, erfolgte im Jahr 2022 die Sanierung in der Leonhard-Frank-Str. 25-33. Es wurden die Gasleitungen entfernt und die Warmwasserversorgung umgestellt, alle Wasser- und Elektroleitungen erneuert, die Sanitärbereiche instandgesetzt und die Kellerdecken gedämmt. In den Aufgängen Nr. 25, 31 und 33 sind in einigen Wohnungen durch Grundrissänderungen moderne 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit großen Wohnküchen und sehr schönen und großzügigen Tageslichtbädern mit Dusche und Badewanne entstanden. Auch drei kleine 1-Zimmer-Wohnungen, teils mit Duscbädern, gibt es. In den beiden neuen Maisonettewohnungen haben die Mieter zwei Etagen für sich – in der einen befinden sich Wohnzimmer und Küche, in der zweiten Etage Schlafzimmer und Bad. Da die Nachfrage nach Wohnungen mit komfortablen Vollbädern sehr groß ist, werden im Jahr 2023 in 4 Aufgängen in der Leonhard-Frank-Str. 32-40 weitere Wohnungen mit veränderten Grundrissen in verschiedenen Größen von 2 bis 4 Zimmern entstehen.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern, deren Wohnungen von der Modernisierungsmaßnahme betroffen waren, für ihre Unterstützung und für die Geduld über die Beeinträchtigungen während der Sanierungsmaßnahme.



Durch Umbau entstanden helle, geräumige Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche.

FASSADENSANIERUNGEN

Unser Fassadensanierungsprogramm wurde auch im Jahr 2022 fortgesetzt. Hierbei geht es um Substanzerhalt und natürlich um eine schöne Optik. Es werden jedes Jahr einige SWG-Gebäude in den Wohngebieten nach einer gründlichen Reinigung und Oberflächenvorbehandlung mit einem neuen Farbanstrich versehen. In 2022 erhielten die Gebäude in der Möllner Str. 13-18 (Lankow), im Buchenweg 1 (Schelfwerder) und in der Anne-Frank-Straße 24-26, Von der Schulenburg-Straße 21-24 sowie Max-Reichpietsch-Straße 3-5 (Großer Dreesch) einen frischen Anstrich. Im Rahmen der umfangreichen Modernisierung der Leonhard-Frank-Str. 25-33 (Weststadt) wurden die Gebäudeseiten ebenfalls instandgesetzt und mit Farbe versehen. Ein Künstler verzierte die Fassaden der Wohngebäude auf dem Dreesch mit großen Baummotiven.



Fröhliche Motive verschönern das Gebäude in der Anne-Frank-Straße.

SICHERHEITSMABNAHMEN

Für noch mehr Sicherheit in den Hochhäusern Anne-Frank-Straße 46/47 und Hamburger Allee 11-15 investierte die SWG in die Erneuerung der Brandschutzanlagen. Beispielsweise wurden neue beziehungsweise zusätzliche Brandschutztüren eingebaut, Strom- und Wasserleitungen in Trennwänden und Decken sicher

abgeschottet und Brandmeldeanlagen installiert, die im Notfall gleich die Feuerwehr alarmieren. In diesem Jahr werden die Maßnahmen in den Hochhäusern Hamburger Allee 146, Keplerstraße 2-4 und Ziolkowskistraße 18-20 fortgesetzt.

GLASFASERANSCHLUSS FÜR DEN WOHNUNGSBESTAND

Im Oktober 2022 fiel der Startschuss für das zukunftsfähige Projekt, den gesamten SWG-Wohnungsbestand bis Ende 2024 an das Glasfasernetz anzuschließen. Für die Netzmodernisierung werden vorhandene Kabeltunnel genutzt, eine Neuinstallation ist nicht

notwendig. Der Zugang in die Wohnungen ist aber erforderlich, da ein Kabelstück getauscht und eine Anschlussdose ergänzt werden. Wir bedanken uns bei allen Mietern für die Unterstützung während des Glasfaserausbaus in den Gebäuden.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Im Jahr 2022 investierte die SWG wieder in erneuerbare Energien. Auf dem Dach der Geschäftsstelle in der Egon-Erwin-Kisch-Straße 18 wurde eine Photovoltaikanlage errichtet, die jährlich ca. 22.500 kWh Strom erzeugt und damit in etwa 10 Tonnen Kohlendioxid einspart. Diesen klimaneutralen Strom nutzt die Genossen-

schaft in erster Linie selbst für den laufenden Geschäftsbetrieb und zum Laden der SWG-Elektrofahrzeuge. Es ist bereits, neben den sieben thermischen Solaranlagen, die dritte Photovoltaikanlage, die in den letzten Jahren errichtet wurde.

Gelebte Genossenschaft!

VERTRETERVERSAMMLUNG

Am 15. Juni 2022 fand die ordentliche Vertreterversammlung nach zwei Jahren zum ersten Mal wieder in Präsenzform statt. Premiere war auch der Austragungsort im Filmpalast Capitol in Schwerin. Neben den Beschlüssen für das Jahr 2021 wurden auch die Neufassung der Satzung und die Wahlordnung durch die Vertreter beschlossen. Anlass der Überarbeitung waren vor allem gesetzliche Änderungen, die Erfahrungen aus der Corona-Pandemie mit der Nutzung alternativer Versammlungs- und Sitzungsformen sowie redaktionelle Änderungen.

Die neue Satzung, die wesentliche Grundlage unserer Genossenschaft ist, wurde am 13.09.2022 im Genossenschaftsregister eingetragen und somit wirksam.

VERTRETERRUNDFAHRT

Im September 2022 wurden die Vertreter zur einer Vertreterrundfahrt eingeladen. Mit dem Bus ging es in die Weststadt zu dem Modernisierungsobjekt in die Leonhard-Frank-Str. 25-33. Die SWG-Mitarbeiter, der Aufsichtsrat und der Vorstand informierten die Vertreter über die einzelnen Maßnahmen und Grundrissänderungen in dem Wohngebäude und die Vertreter konnten sich über

den hohen Ausstattungsstandard überzeugen. Von dort ging es weiter auf den Großen Dreesch zum Wohnquartier „Lindenhof“, wo das noch im Bau befindliche Ensemble vorgestellt wurde. Bei interessanten Gesprächen in der Geschäftsstelle Egon-Erwin-Kisch-Straße 18 endete die Rundfahrt.



Bei der jährlichen traditionellen Rundfahrt überzeugen sich die Vertreter von den verschiedenen Investitionsmaßnahmen.

MEHR als Wohnen – gemeinsam statt einsam

Nachdem in den letzten Jahren aufgrund der Corona-Pandemie leider viele Veranstaltungen abgesagt werden mussten, ging es 2022 wieder richtig los. „Herzlich Willkommen“ hieß es, als die Genossenschaft und der Verein „Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e.V.“- die Nachbarschaftstreffs öffneten. Der Verein unterstützt das soziale Management der Genossenschaft bei der Mitgliederförderung und ist somit eine echte Bereicherung für die Gemeinschaft. Das wissen die Mieter und andere Bewohner in den Stadtteilen zu schätzen. Gemeinsame Erlebnisse schaffen Lebensfreude und tragen entscheidend zur Lebensqualität bei. Der Verein betreut die Nachbarschaftstreffs in der Lessingstraße, Wuppertaler Straße, Tallinner Straße, Hamburger Allee, Friedrich-Engels-Straße, Kopernikus-Straße und Müllerstraße, die alle beliebte Anziehungspunkte sind. Das Angebot in den Treffs ist groß und generationsübergreifend. Interessierte können vielfältige Aktivitäten wie Sport, Yoga, Tanzen, Gedächtnistraining, Gesellschaftsspiele, Singen, Basteln, Handarbeit und vieles mehr nutzen oder einfach mit Nachbarn, Freunden und mit der Familie feiern. Anlässe zum Feiern gibt es genug, egal ob beispielsweise zur Faschingszeit, zum Geburtstag, Frauentag, Herrentag oder zur Weihnachtszeit. Der Verein „HiH“ betreut aber nicht nur die Nachbarschaftstreffs, die sich seit vielen Jahren zu zentralen Anlaufstellen für Bewohner entwickelten. Die Mitarbeiter des Vereins stehen auch gern mit „Rat und Tat“ bei der Bewältigung des Alltags oder für kleine Gespräche zur Verfügung.

Mit viel Engagement aller Mitarbeiter und vieler freiwilliger Helfer werden Lösungen und Ideen gefunden, um mit den Mitgliedern und Bewohnern in Kontakt zu bleiben. So gab es im Jahr 2022 eine Vielzahl schöner Veranstaltungen unter dem Motto „65 Jahre SWG“ und interessante Ausflüge ins Schloss Willigrad oder Dampfer- und Bootsfahrten. Gut angenommen wurden auch die Mieterfeste im

Außenbereich sowie der gemeinsam mit anderen Vereinen organisierte Gesundheitstag in der Weststadt, der bereits zum dritten Mal erfolgreich stattfand. Neben Informationsständen, Vorträgen und Mitmachangeboten zu Themen rund um Körper, Geist und Seele, luden veganer Kuchen und gesunde Mixgetränke zum Probieren ein. Am 20. Mai, zum Tag des Nachbarn, feierten die Mieter und Besucher auch im Innenhof der Möllner Straße 13-18 bei schönem Wetter mit Kaffee, Kuchen und guter Laune. Am 5. Juni zu „Kunst offen“ präsentierten die Malgruppen ihre Kunstwerke im Nachbarschaftstreff in der Lessingstraße und freuten sich über zahlreiche Besucher. Es ist schon erstaunlich, was für tolle Bilder da zu sehen waren. Viel Zulauf gab es auch bei den Stadtteilstesten in Lankow und in der Weststadt, wo musikalische Unterhaltung und Leckereien vom Grill zur guten Stimmung beitrugen.

Egal ob Frühlingsfest, Faschings – oder andere Mieterfeste, die Geselligkeit ist Trumpf und zaubert ein Lächeln ins Gesicht. Niemand muss einsam und alleine sein.

Oft reichen auch schon kleine Dinge den Alltag abwechslungsreicher zu machen. So verteilten die Mitarbeiter zum „Frühlingserwachen“ und als Auftaktveranstaltung zum 65. Jubiläum der SWG 3.000 Geranien an Mieter in Neu Zippendorf und in der Weststadt und kamen mit Bewohnern ins Gespräch.

Spannende Ferien erlebten unsere kleinsten Mieter im Abenteuercamp oder auf dem Reiterhof. Dort gab es viele gemeinsame und unvergessliche Erlebnisse beim Klettern, Wandern, Baden oder Reiten auf Ponys oder größeren Pferden. Unsere beliebten Kinderweihnachtsfeiern mit Weihnachtsmann und kleiner Überraschung fanden wieder in den Nachbarschaftstreffs Lessingstraße und Wuppertaler Straße in der Adventszeit statt.





3.000 Geranien wurden an die Mieter
verschenkt – für ein blühendes Schwerin im
Jubiläumsjahr der SWG.

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN – WIR SIND DABEI

Auch im Jahr 2022 engagierte sich die SWG in vielfältigen gesellschaftlichen und sozialen Bereichen. So förderte die SWG beispielsweise die Durchführung des Filmkunstfestes Mecklenburg-Vorpommern. Neben der Ausrichtung der vier Wettbewerbsprogramme in den Bereichen Spiel-, Dokumentar-, Kinder- und Jugendfilm wurden außerdem die Hommage für den Ehrenpreisträger Mattias Habich und aktuelle Filme des Gastlandes Rumänien gezeigt.

Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Eigenbetrieb Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin unterstützen wir den jährlichen Frühjahrsputz. Wir helfen mit und sind dabei, unser Schwerin frühlingstreu herauszuputzen. Auch die Mitarbeiterinnen des Vereins Hand in Hand und SWG-Mitglieder sammelten letztes Jahr wieder fleißig mit.

Die Genossenschaft unterstützte auch 2022 die Arbeit von Fördervereinen und andere Projekte, die einen wichtigen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten. Sie beteiligte sich an Spendenaktionen wie beispielsweise für den Hospizverein Schwerin e. V.

Der Sportnachwuchs steht im Fokus des SWG-Engagements. So unterstützten wir den Nachwuchs der Handballer „Mecklenburger Stiere“ und der Sportakrobatik. Natürlich gehören auch die Volleyballerinnen des erfolgreichen SSC dazu.

Trotz der Absage der Drachenboot-Schulmeisterschaften, gab es noch einige sportliche Höhepunkte, wie den Schweriner Nachtlauf, das Schweriner Langstreckenschwimmen, das Drachenbootfestival und das Schweriner Jedermannradrennen. Keine Frage, dass die SWG nicht nur als Sponsor, sondern die Mitarbeiter auch aktiv und erfolgreich bei den Sportevents dabei waren.

Gästewohnungen der SWG in neuer Optik

EIN PROJEKT UNSERER AUSZUBILDENDEN

Egal ob Familienbesuch, Städtetrip oder Natururlaub an den Schweriner Seen – die SWG bietet möblierte Gästewohnungen und das zu einem fairen Preis. Nun war es wieder einmal an der Zeit, den Wohnungen einen neuen modernen Stil zu geben. Im Jahr 2022 fiel der Startschuss für die Modernisierung und Ausstattung unserer Gästewohnungen in der Jean-Sibelius-Straße 1 und Wuppertaler Straße 53. Das Besondere daran ist, dass unsere Auszubildenden mit der Bearbeitung dieses Projekts beauftragt wurden. Mit viel Eifer und Verantwortung ging es an die Arbeit. Zunächst wurden Vorschläge und Ideen zur Neugestaltung der beiden Wohnungen gesammelt. Nachdem das selbst erstellte Konzept mit Budget- und Zeitplanung dem Vorstand überzeugend präsentiert wurde, konnte losgelegt werden. Die Wohnungen wurden leergeräumt und nicht mehr benutzbare Ausstattungsgegenstände entsorgt. Die Handwerker erneuerten Fußböden, strichen



Wände und modernisierten die Bäder. Neue Einbauküchen, Schränke, Betten, Tische und Stühle wurden angeliefert und von unseren Auszubildenden aufgebaut. Und zum Schluss wurden die beiden Wohnungen mit viel Liebe fürs Detail dekoriert. Der Aufwand hat sich gelohnt. Modern, in neutralen Farben und gemütlich sind sie eingerichtet. Die Auszubildenden und die SWG-Mitarbeiter freuen sich schon, wie die neu gestalteten Gästewohnungen bei den Mitgliedern und ihren Besuchern ankommen. Im Frühjahr 2023 werden die ersten Gäste erwartet.

Inzwischen laufen schon die Vorbereitungen für die Modernisierung unserer Gästewohnungen in der Kopernikusstraße 2 und Hamburger Allee 80. Wir lassen uns überraschen, welche Ideen unsere Auszubildenden hier realisieren werden.

Dass die Ausbildung zur Immobilienkauffrau und zum Immobilienkaufmann bei der SWG so beliebt und interessant ist, liegt daran, dass unseren Azubis ein vielseitiges und abwechslungsreiches Tätigkeitsfeld rund um die Immobilie und ihre Bewohner geboten wird. Unsere Auszubildenden lernen von Anfang an, Verantwortung zu übernehmen, was sie unter anderem bei der Bearbeitung von Projekten mit viel Eifer gern unter Beweis stellen.

FAZIT

Mit dem Einsatz der SWG- und Vereinsmitarbeiter/-innen sowie dem Engagement der vielen ehrenamtlichen Helfer ist es uns auch im Jahr 2022 gelungen, schöne Projekte zu realisieren und für unsere

Mitglieder da zu sein. Dafür bedanken wir uns und blicken voller Zuversicht auf spannende Vorhaben und Herausforderungen, die auch zukünftig auf uns warten.

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

STAND MÄRZ 2023

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Guido Müller Vorsitzender, hauptamtlich
Manuela Friedrich hauptamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning Vorsitzender
Rudolf Roggow stellvertretender Vorsitzender
Manfred Schwonbeck
Gabriele Shiw Gobin
Jens-Olaf Baschista
Andreas Thiele
Hella Rach
Liane Hercher
Ines Knoblich



MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Anzahl der Vertreter und Ersatzvertreter der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG nach Wahlbezirken

Wahlbezirk I (Lankow)	3 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk II (Weststadt)	7 Vertreter, 2 Ersatzvertreter
Wahlbezirk III (Weststadt)	6 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk IV (Weststadt)	7 Vertreter, 4 Ersatzvertreter
Wahlbezirk V (Altstadt)	6 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VI (Großer Dreesch)	4 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VII (Großer Dreesch)	8 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk VIII (Neu Zippendorf)	6 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk IX (Neu Zippendorf)	8 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk X (Mueßer Holz)	4 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XI (Mueßer Holz)	2 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XII (Mueßer Holz)	2 Vertreter, 0 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XIII (Krebsförden)	1 Vertreter, 1 Ersatzvertreter
Wahlbezirk XIV (fördernde Mitglieder)	10 Vertreter, 0 Ersatzvertreter

KENNZAHLEN

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG – ein Überblick –

	31.12.22 T€	31.12.21 T€	31.12.20 T€
Bilanzsumme	253.317	259.125	264.654
Anlagevermögen	231.807	235.814	241.089
Forderungen aus Vermietung	101	96	123
Geschäftsguthaben	9.375	9.304	9.195
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	129.019	127.910	125.692
Rückstellungen	3.050	2.207	1.391
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	105.790	113.714	121.145
Kosten			
- für Neubau, Umbau, Modernisierungen, Wohnumfeld	8.948	6.442	6.049
- für Instandsetzung / Instandhaltung	9.031	8.751	8.925
Jahresüberschuss	1.587	1.658	1.979
	31.12.22 Anzahl	31.12.21 Anzahl	31.12.20 Anzahl
Wohnungen	8.764	8.784	8.855
Mitglieder	10.220	10.216	10.222
Mitarbeiter	67	64	66
Azubis	6	6	6
Wohnungswechsel im Jahr	648	734	688

LAGEBERICHT 2022

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde 1957 gegründet und ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 19053 Schwerin, Arsenalstraße 12. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Zum 31.12.2022 bewirtschaftete unsere Genossenschaft neben der Hauptgeschäftsstelle in der Arsenalstraße 12 und der Außenstelle in der Egon-Erwin-Kisch-Straße 18 folgenden Bestand:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Wohnungen	8.764	8.784
<i>Wohnflächen in m²</i>	<i>504.904</i>	<i>505.577</i>
Gästewohnungen	7	7
Gewerbeobjekte	30	31
eigengenutzte gewerbliche Objekte (Hausmeisterbüros u.a.)	8	8
Gemeinschaftseinrichtungen/Nachbarschaftstreffs	9	9
Garagen (davon 10 selbst genutzt)	29	23
PKW-Stellplätze einschließlich Tiefgaragen- und Carport-Stellplätze (davon 29 selbst genutzt)	2.201	2.177
<i>Wohn- und Nutzflächen insgesamt (ohne Garagen) in m²</i>	<i>511.511</i>	<i>512.295</i>

Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20 Wohnungen reduziert und um 24 PKW-Stellplätze erhöht. Im Geschäftsjahr verminderte sich der Wohnungsbestand durch die Veräußerung von 40 Wohnungen in Krebsförden und durch Stilllegung und Grundrissänderungen um 4 Wohnungen. Durch Neubau sind zwei Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen und 24 PKW-Stellplätze auf dem Großen Dreesch sowie 6 Doppelgaragen zugegangen.

Unsere Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Unsere Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern erreichte Ertragssteigerungen vor allem für die Bestandsverbesserung einzusetzen, um damit die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit für die Mitglieder kontinuierlich zu erhöhen und die Vermietung dauerhaft zu sichern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin ist sehr heterogen. Während in bevorzugten Wohnlagen, vor allem in der

Innenstadt, bei Bauten mit Seeblick und bei neu errichteten Wohnquartieren, die Nachfrage anhaltend hoch ist, bestehen in einigen südlich gelegenen Wohngebieten von Schwerin mit überwiegend Bestandsgebäuden in Plattenbauweise seit Jahren einige Wohnungsüberhänge.

Die in den letzten Jahren fast ausschließlich von der städtischen Gesellschaft und unserer Genossenschaft vorgenommene Entlastung des Marktes durch Teilrückbau und Abriss von Wohngebäuden wurde durch die starke Neubautätigkeit Dritter in den letzten Jahren wieder aufgehoben.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	30.300	30.674	29.956
Instandhaltungsaufwendungen	8.300	8.318	7.946
Abschreibungen	10.500	13.060	11.854
Zinsaufwendungen	2.800	2.702	2.955
Jahresüberschuss	1.000	1.587	1.658

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Erträge und Aufwendungen vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Februar 2022 beschlossen. Zu den Planzahlen haben sich insbesondere bei den Umsatzerlösen aus Mieteinnahmen und Abschreibungen Abweichungen ergeben.

Aufgrund der in 2022 verbesserten Vermietungssituation konnten die Erlösschmälerungen wegen Leerstand gegenüber dem Plan erheblich reduziert werden und führten somit zu höheren Mieteinnahmen.

Die Erhöhung der Abschreibungen ist durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude mit überwiegend hohem Leerstand und auf unbebaute Grundstücke bedingt.

Die Sollmieten für Wohnungen von 31,7 Millionen € (Vorjahr 31,4 Millionen €) entwickelten sich 2022 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 5,14 € im Jahr 2021 auf 5,23 € im Jahr 2022. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der durch Neubau geschaffenen Wohnungen sowie aus Anpassungen der Sollmieten

an die ortsübliche Vergleichsmiete und bei Abschluss neuer Nutzungsverträge.

Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Millionen € auf 1,9 Millionen €.

Der überwiegend marktbedingte Leerstand der Genossenschaft belief sich am 31.12.2022 auf 497 Wohnungen, das entspricht einer Leerstandsquote von 5,7 %, die sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % reduziert hat. Die Verringerung des Leerstands resultiert aus einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum unter anderem von ukrainischen Flüchtenden und dem Abgang eines überwiegend leer stehenden Wohngebäudes, das im Oktober 2022 veräußert wurde.

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 648 Fällen etwas unter dem Niveau des Vorjahres (2021: 734). Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch 133 Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 7,4 % (2021: 8,4 %).

Die Aufwendungen für nichtaktivierungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich auf 8,3 Millionen € und lagen mit 0,4 Millionen € über dem Vorjahreswert. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 16,24 €/m² (2021: 15,41 €/m²).

Unter Einbeziehung verrechneter eigener Leistungen in Höhe von 1.091 T€ und nach Verrechnung von Erstattungen durch Versicherungen und Mieter lagen die Kosten je m² Wohn- und Nutzfläche bei 1,47 € (2021: 1,41 €) im Monat.

Im Geschäftsjahr 2022 setzte die Genossenschaft neben den Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten auch mit Investitionen in Neubaumaßnahmen den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter weiter fort. Vor allem für die Errichtung und Modernisierung von Wohngebäuden, Parkplätzen und Außenanlagen sind Kosten von insgesamt 8,9 Millionen € angefallen. Die Anschaffungskosten von Immateriellen Vermögensgegenständen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen beliefen sich auf 207 T€.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten wegen Zinsverbesserungen nach Prolongationen und Umschuldungen sowie wegen der Zinsdegression bei bestehenden Annuitätendarlehen trotz leicht gestiegener Aufzinsungen langfristiger Rückstellungen im Jahr 2022 um 253 T€ vermindert werden.

Für unsere Genossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2022 trotz anhaltender Corona-Pandemie und den Folgen des Kriegs in Europa positiv und die Prognosen für 2022 wurden weitestgehend umgesetzt. Wir haben planmäßig den Wohnungsbestand erweitert und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Gleichzeitig konnten wir die Ertragslage stärken.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2022 folgendes Bild:

	31.12.22 T€	31.12.22 %	31.12.21 T€	31.12.21 %	Veränderung gegenüber 31.12.21 T€
Anlagevermögen	231.807	91,5	235.814	91,0	- 4.007
Übrige langfristige Aktiva	295	0,1	98	0,0	+ 197
Kurzfristige Aktiva	21.215	8,4	23.213	9,0	- 1.998
Gesamtvermögen	253.317	100,0	259.125	100,0	- 5.808
Eigenkapital	125.037	49,3	123.630	47,7	+ 1.407
Sonderposten für Investitionszulage	3.982	1,6	4.280	1,7	- 298
Wirtschaftliches Eigenkapital insgesamt	129.019	50,9	127.910	49,4	+ 1.109
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	105.765	41,8	113.603	43,8	- 7.838
Pensionsrückstellung	969	0,4	605	0,2	+ 364
Sonstige Rückstellungen	244	0,1	231	0,1	+ 13
Kurzfristige Fremdmittel	17.320	6,8	16.776	6,5	+ 544
Gesamtkapital	253.317	100,0	259.125	100,0	- 5.808

Die Bilanzsumme der Genossenschaft verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % bzw. 5,8 Millionen € auf 253,3 Millionen €.

Den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 9,2 Millionen € standen Abgänge aus dem Verkauf eines bebauten Grundstücks von 0,1 Millionen € sowie höhere planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 13,1 Millionen € gegenüber. Das Anlagevermögen war am 31.12.2022 zu 55,7 % durch Eigenkapital einschließlich Sonderposten für Investitionszulage und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) gedeckt.

Die kurzfristigen Aktiva werden wesentlich durch die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten von 11,7 Millionen € sowie die Bankguthaben von 8,5 Millionen € bestimmt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich um 1,1 Millionen €. Die Eigenkapitalquote stieg um 1,5 Prozentpunkte auf 50,9 Prozent zum 31.12.2022 an.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 105,8 Millionen € und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 113,6 Millionen €.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird stets darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer möglichen Dividendenzahlung weitere Liquidität erwirtschaftet wird, sodass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,45 % (Vorjahr 2,52 %). Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Zinsicherungsgeschäft geschlossen, welches eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft – einem Darlehen zur Finanzierung von Wendebauten – bildet. Die Laufzeit des Doppelswaps endet im März 2024.

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt in Anlehnung an den DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

Kapitalflussrechnung	2022 T€	2021 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.587	1.658
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermöges	13.060	11.854
Verminderung des Sonderpostens für Investitionszulage	-298	-298
Veränderung langfristiger Rückstellungen einschl. Veränderung Aktiver Unterschiedsbetrag und andere zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	205	168
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-511	0
Cashflow nach DVFA/SG	14.043	13.382
Veränderungen kurzfristiger Aktiva und Passiva (einschl. kurzfristiger Rückstellungen)	1.564	706
Zinsaufwendungen+ /Zinserträge -	2.689	2.953
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.296	17.041
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	613	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.244	-7.962
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.632	-7.962
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	83	120
Planmäßige Tilgungen	-7.074	-6.965
Außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen u. a.	-765	-504
Einzahlungen aus Zuschüssen	0	946
Gezahlte Zinsen	-2.689	-2.953
Veränderung der verpfändeten Finanzmittel	0	22
Auszahlung von Dividenden	-262	-262
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.707	-9.596
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.043	-517
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.043	-517
Finanzmittelbestand am 31. 12. des Vorjahres	9.515	10.032
Finanzmittelbestand am 31. 12. des Geschäftsjahres	8.472	9.515

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 18,3 Millionen € verfügte, sodass für den Kapitaleinsatz (Zinsen und planmäßige Tilgung), Dividendenzahlungen und für andere Mittelzu- und -abflüsse im Finanzierungsbereich und fast vollständig zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel vorhanden waren. Der Finanzmittelbestand verminderte sich leicht zum 31.12.2022 um 1,0 Millionen auf 8,5 Millionen €.

Die Ende 2022 beschlossenen Entlastungen der Bundesregierung, wie die Dezembersoforthilfe oder die Senkung des Umsatz-

steuersatzes auf Gas- und Wärmelieferungen, wirkten sich bei annähernd konstanten Energie- und Heizkosten aufgrund mittelfristig laufender Verträge am Bilanzstichtag und Anfang 2023 positiv auf die Finanzlage aus.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

Die Ergebnisse der nach Geschäftsfeldern gegliederten Erfolgsrechnung sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.775	3.296	479
Sonstiger Geschäftsbetrieb	36	-28	64
Betriebsergebnis	3.811	3.268	543
Neutrales Ergebnis	-2.224	-1.610	-614
Jahresergebnis	1.587	1.658	-71

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Der Anstieg des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus höheren Mieteinnahmen und geringeren Kapitalkosten. Dem gegenüber standen insbesondere höhere Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Das Ergebnis im Sonstigen Geschäftsbetrieb wurde maßgeblich durch Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie im Aufwand von Spenden und der Aufwendungen für Gemeinschaftspflege bestimmt.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen Aufwendungen für Baufreimachungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude und unbebaute Grundstücke.

2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere interne Unternehmenssteuerung bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	50,9	49,4
Cashflow nach DVFA/SG	T€	14.043	13.382
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,23	5,14
Anteil der Erlösschmälerungen	%	5,9	7,0
Leerstandsquote zum Stichtag	%	5,7	7,2
Durchschnittliche monatliche Instandhaltungskosten	€/m ²	1,47	1,41
Anteil Kapitaldienst an Nettokaltmiete	%	31,9	33,1
Anteil Zinsen an Nettokaltmiete	%	8,8	9,9

Am 31.12.2022 beschäftigte die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG unter Leitung des Vorstandes 67 Arbeitnehmer/-innen (2021: 64). Der leichte Anstieg der Beschäftigten ist durch Einstellungen von Mitarbeitern im Regiebetrieb begründet.

Ausbildung und berufliche Weiterbildung sind für unsere Genossenschaft wichtig. Im Jahr 2022 begannen 2 Auszubildende ihre Ausbildung zu Immobilienkaufleuten der Wohnungswirtschaft, so dass Ende 2022 insgesamt 6 junge Menschen ihre Ausbildung bei

uns absolvieren. Auch Angebote zur Qualifikation von Mitarbeitern sind Teil der Unternehmenskultur. Kompetenz, Engagement und Motivation der Arbeitnehmer/-innen bestimmen maßgeblich den Erfolg des Unternehmens und sind Voraussetzung für die Realisierung der strategischen Ziele. Für alle Arbeitsverhältnisse gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete, nachhaltige und risikoaverse Geschäftspolitik. Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das fester Bestandteil der Unternehmensführung und -steuerung ist. Es basiert auf dem Controlling mit einem Kennzahlenfrühwarnsystem und dem internen Überwachungssystem. Ziel des Risikomanagements ist es, mögliche Veränderungen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten sowie negative Entwicklungen und Risiken durch entsprechende Maßnahmen abzuwenden. Die Grundlagen und die Prinzipien zum Risikomanagement werden einmal jährlich überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Neben den internen werden auch externe Risikofelder wie Arbeitslosigkeit und Entwicklung der Bevölkerung in der Region, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Wohnungsmarktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet. In den Unternehmensplanungen der Genossenschaft sind die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen, die sich vor allem aus den veränderten Nachfragebedingungen am Wohnungsmarkt, Preis- und Zinssteigerungen ergeben, berücksichtigt und werden gegebenenfalls rechtzeitig angepasst.

Die größten wirtschaftlichen und finanziellen Risiken könnten für die Genossenschaft der Leerstand von Wohnungen und rückläufige Mieteinnahmen darstellen. Ursächlich für diese Situation wären beispielsweise ein starker Bevölkerungsrückgang, eine schrumpfende Wirtschaft, hohe Arbeitslosigkeit und das Angebot von unsanierten Wohnungen in unattraktiven Lagen. Die Landeshauptstadt zeichnet sich aber seit einigen Jahren durch eine annähernd stagnierende bzw. leicht zunehmende Einwohnerzahl aus. Nachhaltige und kontinuierliche Modernisierungen des eigenen Wohnungsbestands der Genossenschaft und die Schaffung von attraktiven Wohnquartieren sorgen für eine hohe Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum. Die Fortführung des vereinzelten Rückbaus und die Stilllegung von nicht nachgefragten Wohnungen reduzieren das Leerstandsrisiko und verbessern die Marktsituation.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Finanz- und Risikomanagements beobachtet. Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Das bisher niedrige Zinsniveau nutzend, wurden bis Ende März 2023 für die Jahre 2023 bis 2025 bereits im Voraus Konditionen für Darlehen mit einem Kreditvolumen von 28,8 Mio. € vereinbart und damit Zinsänderungsrisiken beseitigt. Für die betroffenen Kredite reduzieren sich nach Umschuldung bzw. Prolongation die

Zinssätze um bis zu 3,61 Prozentpunkte. Begründet durch Umfang und Auslauf der vorhandenen Darlehen halten wir mittelfristig die Risiken, die sich aus steigenden Zinsänderungen ergeben können, jedoch für beherrschbar und eher gering.

Dem Risiko des Fachkräftemangels stellt sich die Genossenschaft, indem es die Attraktivität seiner Arbeitgebermarke durch gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbarte Arbeitsbedingungen stärkt und Fachkräfte im Unternehmen ausbildet. Bislang ist es auf diese Weise gelungen vakante Positionen entweder durch interne Nachbesetzungen oder mithilfe von Neueinstellungen jeweils rasch zu besetzen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für Unternehmen auf dem Weg der Klimaneutralität dar. Die Landeshauptstadt Schwerin hat sich verpflichtet, die Treibhausgas-Emission bis 2035 auf Netto-Null also klimaneutral zu reduzieren. Die Genossenschaft hat mit der Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Mit Auslaufen von Wärme- und Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Mehrbelastungen können zu Einschränkungen der Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter und zu Erlösausfällen führen. Durch den Abschluss von mittelfristigen Verträgen mit den Versorgungsunternehmen wurde das Risiko für die Mieter etwas vermindert.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabel geworden sind. Deshalb ist im Einzelfall zu prüfen, ob Maßnahmen zukünftig realisiert werden. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Chancen für die Genossenschaft lassen sich vor allem aus dem durch diverse Neubauvorhaben vielfältiger werdenden Angebot an Wohnraum ableiten. Somit besteht die Möglichkeit, Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten für unterschiedliche Bedarfe anzubieten.

Durch unsere Neubau- und Modernisierungstätigkeit, die Herstellung von nachfragegerechten Grundrissen in Bestandswohnungen und den Rückbau von Gebäuden im Rahmen der Städtebauförderung wird sich unser Wohnungsportfolio weiterhin wirtschaftlich und nachhaltig entwickeln. Zur Sicherstellung der Werterhaltung wird auch zukünftig die laufende und geplante Instandhaltung auf einem hohen Niveau gehalten.

Mit der Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen leistet die Genossenschaft einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Mitglieder. Auch mit Wohnungsangeboten von attraktiven Reihungsbungalows und barrierearmen Wohngebäuden spricht die Genossenschaft eine große Bevölkerungsgruppe an.

Die fortschreitende Digitalisierung der Genossenschaft wird als Chance gesehen, sich am Markt als modern wahrgenommener Vermieter zu etablieren, Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten und auch von Arbeitnehmern als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Gerade in Krisenzeiten unterstützt die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse die Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit der Genossenschaft.

Am Grundgedanken der Genossenschaften orientiert und zur Förderung der Gemeinschaft und Nachbarschaften betreibt die Genossenschaft in den Wohngebieten sieben Nachbarschaftstreffs und zwei kleine Gemeinschaftseinrichtungen. Ein unverzichtbarer und verlässlicher Partner bei der Betreuung dieser Treffs ist der Verein „Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in Schwerin durch die SWG e. V.“. Er hat sich fest etabliert und leistet seit über 20 Jahren eine bemerkenswerte und anerkanntswerte Arbeit. Durch die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen haben wir weiter die Chance auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter zu erhöhen und ausgewogene Nachbarschaften zu unterstützen.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft erwartet im laufenden und in den folgenden Geschäftsjahren einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Die Ausgaben für Modernisierungen werden ansteigen.

Für 2023 sind Mieteinnahmen von 31,1 Millionen €, Zinsaufwendungen von 2,6 Millionen € und Instandhaltungskosten von 8,1 Millionen € geplant. Der Jahresüberschuss wird bei ca. 1,0 Millionen € liegen und zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 14,3 Millionen € wird der Genossenschaft auch 2023 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Schwerin, 12.04.2023

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG
Der Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich



Fröhliche Fassadenmotive laden Spaziergänger zum Verweilen und Staunen ein, wie hier in der Max-Reichpietsch-Straße.

JAHRESABSCHLUSS 2022

BILANZ ZUM 31.12.2022

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Aktivseite	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.072,48	2.478,25
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.849.405,51	224.862.850,49
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.913.689,34	4.835.074,62
3. Grundstücke ohne Bauten	1.850.056,45	2.954.709,98
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	426.359,55	336.820,18
5. Anlagen im Bau	4.740.383,51	2.726.108,84
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	60.727,03
	231.779.894,36	235.776.291,14
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	35.564,59
Anlagevermögen insgesamt	231.806.531,43	235.814.333,98
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	11.705.392,35	13.020.093,12
2. Andere Vorräte	14.709,99	8.432,17
	11.720.102,34	13.028.525,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	101.300,92	95.710,14
2. Forderung aus Verkauf von Grundstücken	18.240,34	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	753.733,99	411.808,60
	873.275,25	507.518,74
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.472.048,90	9.514.678,95
Umlaufvermögen insgesamt	21.065.426,49	23.050.722,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	22.910,74	9.963,27
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	421.732,39	249.781,25
Bilanzsumme	253.316.601,05	259.124.801,48

JAHRESABSCHLUSS 2022

BILANZ ZUM 31.12.2022

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Passivseite	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	463.044,40	404.170,37
2. der verbleibenden Mitglieder	8.905.251,72	8.895.865,97
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.885,00	4.131,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.025,71		(1.001,87)
	9.375.181,12	9.304.167,34
II. Kapitalrücklage	310.020,19	297.760,19
III. Ergebnisrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	78.076.878,15	78.076.878,15
2. Gesetzliche Rücklage	7.150.000,00	6.991.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 159.000,00		(166.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	29.859.091,06	28.697.676,20
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 1.161.414,86		(1.230.108,48)
	115.085.969,21	113.765.554,35
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.586.684,96	1.658.320,20
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.320.414,86	-1.396.108,48
	266.270,10	262.211,72
Eigenkapital insgesamt	125.037.440,62	123.629.693,60
B. Sonderposten für Investitionszulage	3.981.525,46	4.279.742,23
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	969.231,59	605.012,93
2. Sonstige Rückstellungen	2.080.817,73	1.602.442,52
	3.050.049,32	2.207.455,45
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.901.374,24	104.496.276,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.888.624,76	9.217.408,53
3. Erhaltene Anzahlungen	13.481.753,39	13.119.634,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.965,99	16.918,26
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.580.798,08	1.827.806,16
6. Sonstige Verbindlichkeiten	108.916,85	149.218,67
davon aus Steuern: € 46.499,00		(57047,76)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 55,73		(723,55)
	120.999.433,31	128.827.262,27
E. Rechnungsabgrenzungsposten	248.152,34	180.647,93
Bilanzsumme	253.316.601,05	259.124.801,48

JAHRESABSCHLUSS 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.654.035,32	42.608.790,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.037,85	115.759,77
	43.769.073,17	42.724.550,65
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.314.700,77	325.240,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	266.039,48	248.791,55
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.404.237,19	628.533,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.427.457,95	20.438.443,82
Rohergebnis	24.697.191,12	23.488.672,60
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.664.714,23	3.507.067,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 222.460,28	997.782,59	1.028.115,78 (271.767,67)
	4.662.496,82	4.535.182,78
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.049.986,31	11.853.728,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.633.249,24	1.409.617,03
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.425,21	-23.144,07
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: € 880,08		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	10.000,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.702.361,75	2.955.143,55
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: € 13.134,92		(1.681,80)
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.641.522,21	2.711.856,85
13. Sonstige Steuern	1.054.837,25	1.053.536,65
14. Jahresüberschuss	1.586.684,96	1.658.320,20
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.320.414,86	-1.396.108,48
16. Bilanzgewinn	266.270,10	262.211,72

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Schwerin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin (Reg.-Nr. 7).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich bei der Bewertung und dem Ausweis der Altersversorgungsverpflichtungen aus rückgedeckten Direktzusagen, aufgrund der erstmaligen Umsetzung des IDW Rechnungslegungshinweis IDW RH FAB 1.021 vom 30.04.2021.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Die Abschreibung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear mit 33 % p.r.t.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen, erhaltene Zuschüsse sowie gegebenenfalls um Zuschreibungen bewertet.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 90 Jahren. Nach umfangreicher Modernisierung eines Wohngebäudes wurde im Geschäftsjahr die Gesamtnutzungsdauer von 70 auf 90 Jahre erhöht, so dass Ende 2022 die Restnutzungsdauer des Gebäudes 30 Jahre beträgt. Bei 36 Altbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre, dabei belaufen sich die Restnutzungsdauern der umfassend modernisierten Wohngebäude Ende 2022 auf 4 bis 15 Jahre. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 50 Jahren abgeschrieben.

Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen werden über einen Zeitraum von 10 Jahren bei Wohnbauten und 15 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Neben eigenen Ingenieur- und anderen Personalleistungen von T€ 119,0 wurden auch anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 147,0 im Geschäftsjahr aktiviert.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 5 % und 33 % p.a. entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu € 800 netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen werden durch Einzelwertberichtigungen sowie durch eine pauschale Wertberichtigung von rund 5 % der nicht einzelwertberichtigten Forderungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen im partiell steuerpflichtigen Bereich des Sachanlagevermögens sowie der Rückstellungen ergeben sich passive und aktive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis des aktuellen Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83 % und für Gewerbesteuer von 14,70 %. Als Saldo verbleiben aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Der Aktivishe Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung enthält Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und der Erfüllung von Altersvorsorge- und Altersteilzeitverpflichtungen dienen. Ausgewiesen werden zusätzliche zum Nennwert bewertete Sicherheiten insolvenzgeschützter Wertguthaben für die Altersteilzeitverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und der Unterschiedsbetrag der verrechneten Erfüllungsbeträge der Rückdeckungsversicherungen mit den Pensionsverpflichtungen übersteigenden Aktivwerte der Rückdeckungsversicherungen.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe T€ 3.981,5 ausgewiesen. Dieser betrifft in den Jahren 1999 bis 2004 erhaltene Investitionszulagen für zulagenbegünstigte Herstellungskosten. Der Sonderposten wird jährlich auf Grundlage der Restnutzungsdauer der betreffenden Wohngebäude anteilig aufgelöst.

Die Pensionsverpflichtungen für zwei Pensionäre und einer Anwartschaft werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit dem Barwert dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „projected unit credit method“ angewandt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages zum 31.12.2022 ein Renten- bzw. Gehaltstrend von 2,10 % berücksichtigt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (im Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 2.220,2 sind mit den verpfändeten Ansprüchen bzw. Leistungen aus Rückdeckungs-

versicherungen, die erstmals zu Erfüllungsbeträgen entsprechend des IDW Rechnungslegungshinweises IDW RH FAB 1.021 in Höhe von T€ 1.140,4 bewertet wurden, verrechnet worden. Darüber hinaus erfolgte die Verrechnung mit zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonten im Wert von T€ 110,5.

Die Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherungen betragen T€ 1.659,4.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 100,9 (ausschüttungsgesperrt).

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Altersteilzeitverpflichtungen und für Jubiläen.

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von T€ 294,0 wurden mit einem zugunsten der Anspruchsberechtigten verpfändeten Bankkonto in Höhe von T€ 140,0 verrechnet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagengitter dargestellt.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Anschaffungs- und Herstellungskosten für zwei im Jahr 2022 fertiggestellte Neubauten, nachträgliche Herstellungskosten für Neubaumaßnahmen der Vorjahre, für eine Modernisierungsmaßnahme und für Brandschutzauflagen in den Hochhäusern von insgesamt T€ 4.754,4. Darüber hinaus sind noch Kosten für Außenanlagen und Grundstücke, wie die Errichtung von PKW-Stellplätzen u.a. und Korrekturen von Zuschüssen früherer Jahre von insgesamt T€ 307,7 angefallen.

Die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die kumulierten Abschreibungen eines bebauten Grundstücks wurden im Anlagengitter als Abgang dargestellt.

Die Umbuchungen zum Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und für die Errichtung von Außenanlagen aus Anlagen im Bau (+ T€ 1.768,6).

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf sieben Wohngebäude überwiegend mit hohem Leerstand nach Ertragswertberechnung in Höhe von insgesamt T€ 1.588,0 auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten betreffen die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Außenanlagen und für eine Photovoltaikanlage. Weiterhin sind Kosten für Außenanlagen durch Umbuchungen vom Posten Anlagen im Bau zugegangen.

Im Posten Grundstücke ohne Bauten erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 1.019,6 auf den niedrigeren beizulegenden Wert für Bauerwartungsland von € 30 /m² Grundstücksfläche.

Die Zugänge im Posten Anlagen im Bau betreffen die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau von zwei Wohngebäuden. Die anteiligen Grundstückskosten und Ingenieurleistungen wurden mit Baubeginn eines Wohngebäudes vom Posten Grundstücke ohne Bauten (+ T€ 85,1) und vom Posten Bauvorbereitungskosten (+ T€ 60,7) umgebucht.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für zwei weitere Wohngebäude einschließlich der Kosten für Außenanlagen und Grundstückskosten und für Garagen (- T€ 1.944,2) wurden nach Fertigstellung auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 1.768,6) und auf den Posten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 175,6) umgliedert.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2022

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	387.043,64	1.297,10	0,00	0,00	0,00	388.340,74
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	476.273.096,26	5.062.065,02	1.367.283,05	1.768.565,96	0,00	481.736.444,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.034.861,67	72.770,80	0,00	175.646,13	0,00	7.283.278,60
Grundstücke ohne Bauten	3.311.232,34	0,00	0,00	-85.067,98	0,00	3.226.164,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.421.873,44	205.226,33	53.446,77	0,00	0,00	1.573.653,00
Anlagen im Bau	2.726.108,84	3.812.691,75	0,00	-1.798.417,08	0,00	4.740.383,51
Bauvorbereitungskosten	60.727,03	0,00	0,00	-60.727,03	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	490.827.899,58	9.152.753,90	1.420.729,82	0,00	0,00	498.559.923,66
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	35.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59
Finanzanlagen gesamt	35.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	35.564,59
Anlagevermögen gesamt	491.250.507,81	9.154.051,00	1.420.729,82	0,00	0,00	498.983.828,99

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbu- chungen +/-			
€	€	€	€	€	€	€	
384.565,39	2.702,87	0,00	0,00	0,00	387.268,26	1.072,48	2.478,25
251.410.245,77	11.750.107,16	0,00	1.273.314,25	0,00	261.887.038,68	219.849.405,51	224.862.850,49
2.199.787,05	169.802,21	0,00	0,00	0,00	2.369.589,26	4.913.689,34	4.835.074,62
356.522,36	1.019.585,55	0,00	0,00	0,00	1.376.107,91	1.850.056,45	2.954.709,98
1.085.053,26	107.788,52	0,00	45.548,33	0,00	1.147.293,45	426.359,55	336.820,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.740.383,51	2.726.108,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.727,03
255.051.608,44	13.047.283,44	0,00	1.318.862,58	0,00	266.780.029,30	231.779.894,36	235.776.291,14
0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	25.564,59	35.564,59
0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	25.564,59	35.564,59
255.436.173,83	13.059.986,31	0,00	1.318.862,58	0,00	267.177.297,56	231.806.531,43	235.814.333,98

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält u. a. Forderungen aus Betriebskosten in Höhe von T€ 550,6, die aus Gutschriften diverser Betriebskostenarten resultieren und bis März des Folgejahres ausgeglichen werden, Vorschüsse für Gerichts- und Anwaltskosten von 53,4 sowie Instandhaltungsrücklagen für vermietete Wohnungen u. a. in Eigentümergemeinschaften von T€ 111,9.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahmen von T€ 0,5 aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	1.184,9
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	408,6
Rückstellung für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	102,8
Rückstellung für Altersteilzeit	153,9

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Besicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.901.374,24	6.886.897,81	29.031.165,68	60.983.310,75	96.901.374,24	GPR
Vorjahr	104.496.276,50	7.615.948,80	28.078.095,95	68.802.231,75	104.496.276,50	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.888.624,76	322.627,12	1.790.147,70	6.775.849,64	8.888.624,76	GPR
Vorjahr	9.217.408,53	328.783,77	1.358.329,87	7.530.294,89	9.217.408,53	GPR
Erhaltene Anzahlungen	13.481.753,39	13.481.753,39				
Vorjahr	13.119.634,15	13.119.634,15				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.965,99	37.965,99				GPR = Grundpfandrechte
Vorjahr	16.918,26	16.918,26				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.580.798,08	1.580.798,08				
Vorjahr	1.827.806,16	1.827.806,16				
Sonstige Verbindlichkeiten	108.916,85	108.916,85				
Vorjahr	149.218,67	149.218,67				
Gesamtbetrag	120.999.433,31	22.418.959,24	30.821.313,38	67.759.160,39	105.789.999,00	GPR
Vorjahr	128.827.262,27	23.058.309,81	29.436.425,82	76.332.526,64	113.713.685,03	GPR

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten:

	T€
Buchgewinn aus dem Verkauf eines bebauten Grundstücks	506,0
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	298,2
Mieter- und Versicherungserstattungen	368,8
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	45,9

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält Beträge größeren Umfangs aus:

	T€
EDV-Kosten	201,7
Kosten für Freizug aufgrund Modernisierungsmaßnahmen (Umzugskosten) und Vorbereitungskosten für den Abriss	163,6
Werbungskosten	179,0
Prüfungs- und Beratungskosten	116,4

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind u.a. Zinsen für Guthaben auf Tages- und Festgeldkonten (T€ 11,7), Negativzinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten (- 17,5 T€) und Erträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen (T€ 0,9) enthalten.

Die anderen Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 13,1 an Zinsaufwendungen für Pensions- und sonstige Rückstellungen, nachdem diese von ursprünglich T€ 39,0 mit Zins- und anderen Erträgen von zusammen T€ 25,9 verrechnet wurden.

SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännischer Bereich	33,50	7,00
Technischer Bereich einschließlich Hausverwaltung	14,75	2,00
Regiebetrieb, sonstige Bereiche	16,75	
Gesamt	65	9,00

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 17,50 geringfügig Beschäftigte für die Pflege von Containerplätzen und Grünanlagen, die Reinigung von Gästewohnungen und für Hausmeistertätigkeit sowie durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	gezeichnete Anteile
Bestand am 01.01.2022	10.216	58.316
Zugänge	681	3.982
Abgänge	677	3.799
Bestand am 31.12.2022	10.220	58.499

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 9,4 erhöht. Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von T€ 4,3 als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es besteht am Jahresende 2022 ein nicht in der Bilanz ausgewiesenes, laufendes, derivatives Finanzinstrument in Höhe von T€ 1.505,9 (Vorjahr T€ 1.637,8) mit Vertragsende 2024. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wurde ein Doppelswap für ein Darlehen vereinbart. Darlehen und Zinssicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit, da zwischen beiden Fristen- und Volumenkongruenz besteht. Aufgrund der Einbettung in den langfristigen Kreditvertrag ist eine Veräußerung des Derivates innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus dem, auf dem „Black & Scholes Modell“ beruhenden, negativen Marktwert von T€ 9,4 am 31.12.2022 (Vorjahr T€ 134,6) keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben. Auch am Laufzeitende werden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen entstehen.

Es bestehen per 31.12.2022 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2022 bilanziert wurden:

	T€
aus Bau- und Ingenieurverträgen zu Neubau- und Modernisierungsvorhaben u. a.	3.739

Außerdem bestehen Leasingverträge für 28 Fahrzeuge (einschließlich Kfz für Betriebshandwerker) sowie für zwei Multimedialgeräte mit einer Restlaufzeit von 2 bis 58 Monaten.

	T€
Die Leasinggebühr für diesen Zeitraum beträgt:	240

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der SWG Management- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwerin. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2022 weist unter Einschluss eines Jahresfehlbetrags von T€ 0,1 und des Verlustvortrages von T€ 7,4 ein Eigenkapital von insgesamt T€ 28,1 aus.

Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Guido Müller (hauptamtlich), Vorsitzender
Manuela Friedrich (hauptamtlich)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Peter Grüning Vorsitzender
Rudolf Roggow
Manfred Schwonbeck
Gabriele Shiw Gobin
Ines Knoblich
Jens-Olaf Baschista
Andreas Thiele
Hella Rach
Liane Hercher

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15.03.2023 wurden € 159.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und verbindlich € 793.342,48 und vorab € 368.072,38 bei Jahresabschlusserstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Bilanzgewinn von € 266.270,10.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 für die Zahlung einer Dividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2022 zu verwenden.

Schwerin, den 12.04.2023

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG
Der Vorstand

Guido Müller

Manuela Friedrich

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUM GESCHÄFTSJAHR 2022

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse umfassend und regelmäßig mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands zu allen wesentlichen Vorgängen, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

Im Rahmen seiner Aufgaben gemäß Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand beraten, ihn bei der Geschäftsführung überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Leitung des Unternehmens überzeugt. Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und die erforderlichen Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

Die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unter Berücksichtigung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft stand uneingeschränkt im Mittelpunkt der Tätigkeit des Vorstandes und Aufsichtsrates.

Die erste Sitzung des Jahres fand ohne Einbeziehung des Vorstandes statt. Hier wurden die für das Geschäftsjahr wesentlichen Aufgabenbereiche in einem Jahresarbeitsplan festgelegt.

In sieben weiteren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat über die umfangreiche Geschäftsentwicklung, die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft und über wichtige Einzelfragen detailliert unterrichten. Schwerpunkte in den gemeinsamen Sitzungen waren aktuelle Themen zur konjunkturellen Entwicklung und die Auswirkungen auf die Immobilienbranche und auf die Genossenschaft, die Vermietungssituation, der Fortschritt und die Planung der Modernisierungs- und Neubauaktivitäten, die Investitions-, Finanz- und Wirtschaftsplanung und deren Realisierung sowie die Erarbeitung der Neufassung der Satzung.

Das Wirtschaftsjahr 2022 war unter anderem auch geprägt durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine und deren gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Der Aufsichtsrat befasste sich mit möglichen Folgen, wie steigende Bau-, Zins- und Energiekosten und Lieferengpässen, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ auswirken könnten. Schwerwiegende unsere Genossenschaft betreffende Auswirkungen waren und sind bisher nicht eingetreten. Die Durchführung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgten wie geplant.

Im Jahr 2022 fand, nachdem in den beiden vorherigen Jahren die Beschlüsse der Vertreter, aufgrund der Corona-Situation und den beschlossenen Maßnahmen zur Kontaktreduzierung, im Umlaufverfahren vorgenommen wurden, wieder eine Präsenzveranstaltung statt.

Zusammen mit den Vertretern, dem Vorstand, der Prokuristin und einigen Abteilungsleitern und Mitarbeitern der Genossenschaft nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates an einer Rundfahrt in die Weststadt und auf dem Dreesch teil und informierten sich vor Ort über den aktuellen Stand der in der Modernisierung und im Neubau befindlichen Objekte.

Die Ausschüsse „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ sowie der „Bau- und Finanzausschuss“ führten im Geschäftsjahr 2022 eine gemeinsame und der Ausschuss „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ zwei weitere Sitzungen durch, wo diese Mitglieder über den aktuellen Stand von geplanten Projekten sprachen und sich mit der Entwicklung des Mitgliederwesens und den Maßnahmen zur Förderung unserer Mitglieder beschäftigten. Im Rahmen einer gemeinsamen Stadtteilbegehung auf dem Großem Dreesch informierten sich die Mitglieder der Ausschüsse vor Ort über die Umgestaltung des Wohnungsbestands und der neuen Quartiere.

Drei Aufsichtsratsmitglieder bildeten im Jahr 2022 einen Satzungsausschuss und wirkten erfolgreich und aktiv an der Erarbeitung der Neufassung der Satzung und Wahlordnung für die Wahl der Vertreter mit. Anlass der Überarbeitung waren vor allem gesetzliche Änderungen, die Erfahrungen aus der Corona-Pandemie mit der Nutzung alternativer Versammlungs- und Sitzungsformen sowie redaktionelle Änderungen. Auf der Vertreterversammlung am 15.06.2022 wurde die Satzung beschlossen und mit Eintragung im Genossenschaftsregister am 13.09.2022 wirksam.

Der Aufsichtsrat würdigt besonders die gute Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und das gute Jahresergebnis. Die hohen Erhaltungsinvestitionen unter Berücksichtigung von Klimaaspekten in den vorhandenen Bestand und die Neubautätigkeit, die das Angebot mit modernen und hochwertigen Wohnungen ergänzt, sind weiterhin gute Voraussetzungen für ein sicheres und sozial verantwortbares Wohnen.

Die Leistungen der Genossenschaft zur Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes und zur Schaffung neuer Angebote werden in der Öffentlichkeit registriert und anerkannt. Dazu beigetragen hat das soziale Engagement der Genossenschaft, das vor allem der Förderung der Mitglieder aber auch dem Gemeinwohl dient. Zu nennen sind hier unter anderem die Aktivitäten zur Unterstützung und Hilfe der Mitglieder, die Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs und die Angebote zu Ferienfahrten und Weihnachtsfeiern für Kinder von Genossenschaftsmitgliedern.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht wurden bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Für den Aufsichtsrat ergaben sich nach dessen eigener Prüfung zum Jahresabschluss und des Lageberichts unter Einschluss des Gewinnvorschlages für das Geschäftsjahr 2022 keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat war zu jeder Zeit über den Geschäftsverlauf umfassend informiert und ist somit seinen satzungsgemäßen Aufgaben zur Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung nachgekommen. Der Aufsichtsrat kann als Ergebnis seiner Tätigkeit feststellen, dass der Vorstand im Geschäftsjahr 2022 die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat und seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen vollständig nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung somit,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2022 vollständig anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen und die vorgenommene Rücklageneinstellung zur Kenntnis zu nehmen,
- dem Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung in 2023 enden turnusgemäß die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder von Frau Hella Rach, Herrn Rudolf Roggow und Herrn Andreas Thiele.

Die genannten Aufsichtsratsmitglieder haben eine anerkennewerte Arbeit geleistet, wofür ihnen der Aufsichtsrat und der Vorstand ihren Dank aussprechen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die ausgeschiedenen Mitglieder Hella Rach, Rudolf Roggow und Andreas Thiele erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit. Mit ihrem Einsatz und ihrer Kompetenz haben sie maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft und zur Zufriedenheit der Mitglieder beigetragen.

Schwerin, den 12.04.2023

Peter Grüning

Vorsitzender des Aufsichtsrates

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS SOWIE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine sichere, sozial verträgliche und verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2023 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und den außerplanmäßigen Abschreibungen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, unter dem Datum vom 12.04.2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungs-

nachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 12.04.2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Eysert
Wirtschaftsprüfer

Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer“

IMPRESSUM

FOTOS:

Martina Kaune

Titelfoto: Neugestaltung der Fassade im Buchenweg 1 (Wohnen mit Service im Alter)

GESAMTHERSTELLUNG

www.schulzenhof.de

seit 1957

SWG

SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

Arsenalstraße 12

D-19053 Schwerin

Tel.: 0385 7450-0

Fax: 0385 7450-139

direkt@swg-schwerin.de

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwerin Nr. 7

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG

12